

As teses aqui resumidas foram elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.

## LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

1) O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios regidos pela Lei n. 8.245/91.

Precedentes: [AgRg no AREsp 101712/RS](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 06/11/2015; [AgRg no AREsp 508335/SC](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 03/08/2015; [AgRg no AREsp 361005/MG](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/09/2013, DJe 17/09/2013; [AgRg no AREsp 41062/GO](#), Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe 13/05/2013; [AgRg no AREsp 272955/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 25/03/2013; [AgRg no AREsp 111983/RS](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 28/08/2012. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 146](#))

2) É inadmissível a oposição de embargos de terceiros em execução de sentença prolatada em ação de despejo, ressalvada a hipótese de comprovada sublocação legítima, com ausência de intimação do sublocatário.

Precedentes: [REsp 326063/MT](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/06/2013, DJe 23/08/2013; [AgRg no Ag 1401784/RJ](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2011, DJe 09/11/2011; [AgRg no REsp 1115538/RJ](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, QUINTA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 01/07/2011; [AgRg no REsp 886382/MT](#), Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 24/08/2010, DJe 13/09/2010; [REsp 932284/PA](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 24/11/2008, DJe 19/12/2008; [REsp 551731/RJ](#), Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 23/11/2004, DJ 05/02/2007.

3) Na ação de despejo por falta de pagamento, não se admite a cumulação do pedido de purgação da mora com o oferecimento de contestação, motivo pelo qual não se faz obrigatório o depósito dos valores tidos por incontroversos.

Precedentes: [REsp 625832/SP](#), Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 15/10/2009, DJe 09/11/2009; [REsp 655286/RJ](#), Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 26/09/2005; [REsp 292973/SP](#), Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 18/12/2002, DJ 04/08/2003; [REsp 290473/SP](#), Rel. Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 25/09/2001, DJ 15/10/2001; [REsp 1257914/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 29/09/2015, DJe 01/10/2015; [AREsp 639096/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 20/02/2015, DJe 02/03/2015; [AgRg no REsp 1064618/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 19/06/2012, DJe 25/06/2012. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 110](#))

4) É indispensável a notificação pessoal do locatário por meio de mandado de despejo, no qual conste o prazo de 30 dias disposto no art. 74 da Lei n. 8.245/91, para que proceda à desocupação do imóvel em execução provisória.

Precedentes: [AgRg nos EDcl no AREsp 389671/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 03/06/2014; [REsp 1307530/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 11/03/2013. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 513](#))

5) A Lei n. 12.112/2009, que alterou regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano, por se tratar de norma processual tem aplicação imediata, inclusive a processos em curso.

Precedentes: [REsp 1290933/SP](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 24/04/2015; [REsp 1307530/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Relator para o Acórdão Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 11/03/2013; [REsp 1207161/AL](#), Rel. Ministra LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2011, DJe 18/02/2011.

6) Havendo mais de um locatário, é válida a fiança prestada por um deles em relação aos demais, o que caracteriza fiança recíproca.

Precedentes: [REsp 911993/DF](#), Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 02/09/2010, DJe 13/12/2010; [AgRg no Ag 1158649/RJ](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 29/03/2010. (VIDE INFORMATIVO N. 445)

7) É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. (Súmula 549/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC - Tema 708)

Precedentes: [AgRg no AREsp 325417/RS](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2015, DJe 13/11/2015; [EDcl no AgRg no REsp 1364512/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 10/11/2015; [AgRg no REsp 1222078/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 18/09/2015; [AgRg no REsp 1507413/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 11/09/2015; [AgRg no AREsp 62411/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 18/03/2015; [AgRg no Ag 928463/SP](#), Rel. Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, SEXTA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 01/12/2014; [AgRg no REsp 1347068/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 15/09/2014; [AgRg no RMS 24658/RJ](#), Rel. Ministro NEFI CORDEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 20/06/2014; [AgRg no AREsp 151216/SP](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 02/08/2012; [AgRg nos EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl no REsp 771700/RJ](#), Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), SEXTA TURMA, julgado em 28/02/2012, DJe 26/03/2012. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 552) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 44) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

8) É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. (Súmula 486/STJ)

Precedentes: [AgRg no AREsp 739557/MG](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 01/12/2015; [AgRg no AREsp 442229/PR](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 20/02/2015; [AgRg no AREsp 422729/SP](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 04/09/2014; [REsp 1216187/SC](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 14/05/2014, DJe 30/05/2014; [REsp 1417629/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 19/12/2013; [AgRg no AREsp 314026/SC](#), Rel. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 04/09/2013; [AgRg no AREsp 215854/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 16/10/2012; [REsp 714515/SP](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2009, DJe 07/12/2009; [REsp 243285/RS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/08/2008, DJe 15/09/2008; [AgRg no Ag 902919/PE](#), Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/06/2008, DJe 19/06/2008. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 543) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 44) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

## 9) O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado. (Súmula 268/STJ)

Precedentes: [AgRg nos EDcl nos EDcl no AREsp 615101/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 14/10/2015; [REsp 1359510/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 28/06/2013; [AgRg no AREsp 93707/SP](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 26/02/2013; [AgRg no REsp 954709/RS](#), Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 18/05/2011; [AgRg nos EDcl no REsp 1049868/SP](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, QUINTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 29/03/2010; [REsp 1040421/SP](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 08/03/2010; [REsp 869357/RJ](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 24/08/2009, DJe 28/09/2009; [AgRg no REsp 656341/RS](#), Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 23/06/2009, DJe 03/08/2009; [EDcl no AgRg no REsp 866293/SP](#), Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 29/04/2008, DJe 15/09/2008; [AgRg no Ag 651285/MG](#), Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, SEXTA TURMA, julgado em 14/02/2006, DJ 06/03/2006. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 30) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

## 10) Se o fiador não participou da ação de despejo, a interrupção da prescrição para a cobrança dos aluguéis e acessórios não o atinge.

Precedentes: [AgRg no REsp 1431068/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/09/2014, DJe 11/09/2014; [REsp 1359510/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 28/06/2013; [AgRg no REsp 1211351/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 14/08/2012; [REsp 869357/RJ](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 24/08/2009, DJe 28/09/2009; [REsp 1294749/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 31/08/2015, DJe 08/09/2015; [REsp 1492416/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 22/04/2015, DJe 05/05/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 93)

## 11) Na vigência da Lei n. 8.245/91, havendo mais de um locador ou locatário, presume-se a existência de solidariedade entre eles, salvo estipulação contratual em contrário, nos termos do art. 2º do referido diploma.

Precedentes: [AgRg no AREsp 51655/RJ](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 07/12/2011; [REsp 785133/SP](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 15/03/2007, DJ 23/04/2007; [REsp 488075/RJ](#), Rel. Ministro PAULO MEDINA, SEXTA TURMA, julgado em 02/03/2004, DJ 10/05/2004; [REsp 261359/SP](#), Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 26/03/2002, DJ 22/04/2002.

12) Nas ações de despejo, renovatória ou revisional o recurso de apelação terá apenas efeito devolutivo, nos termos do art. 58, V, da Lei n. 8.245/1991.

Precedentes: [AgRg no AREsp 646890/SP](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/03/2015, DJe 24/04/2015; [AgRg no AREsp 171147/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe 31/10/2012; [AgRg no Ag 922156/SP](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 18/03/2008, DJe 19/05/2008; [AgRg na MC 12081/PE](#), Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 30/11/2006, DJ 18/12/2006; [AgRg na MC 7552/SP](#), Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 16/03/2004, DJ 05/12/2005; [AgRg no REsp 665692/SC](#), Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 04/11/2004, DJ 13/12/2004; [AgRg no Ag 479928/PR](#), Rel. Ministro PAULO MEDINA, SEXTA TURMA, julgado em 13/05/2003, DJ 09/06/2003; [REsp 488452/SP](#), Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 25/03/2003, DJ 19/05/2003; [AgRg no AREsp 631748/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 19/06/2015, DJe 06/08/2015.

13) Em casos excepcionais, o relator pode atribuir efeito suspensivo à apelação interposta nas ações de despejo, renovatória ou revisional – art. 558, parágrafo único, do CPC.

Precedentes: [AgRg no AREsp 352893/PA](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 11/02/2015; [AgRg na MC 17783/SP](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/04/2011, DJe 17/05/2011; [REsp 588414/SP](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 12/09/2006, DJ 09/10/2006; [AgRg no REsp 661699/SP](#), Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, SEXTA TURMA, julgado em 29/11/2005, DJ 19/12/2005; [RMS 48875/PR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 10/11/2015, DJe 24/11/2015; [AREsp 767603/MT](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 04/09/2015, DJe 28/09/2015; [MC 24350/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 12/06/2015, DJe 26/06/2015.

14) O art. 19 da n. Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito das locações urbanas, disponibilizando aos contratantes instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato.

Precedentes: [REsp 1300831/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2014, DJe 30/04/2014; [AgRg no AREsp 184299/DF](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 11/12/2012; [AgRg no REsp 1206723/MG](#), Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 17/05/2012, DJe 11/10/2012.

15) O prazo máximo de prorrogação do contrato locatício não residencial estabelecido em ação renovatória é de cinco anos.

Precedentes: [AgRg no AREsp 633632/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 12/05/2015; [REsp 1323410/MG](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013; [AgRg no Ag 1157625/RJ](#), Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, SEXTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 07/05/2012; [AR 4220/MG](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 11/05/2011, DJe 18/05/2011; [AgRg nos EDcl no REsp 962945/MG](#), Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 18/11/2008, DJe 09/12/2008.

16) O direito à indenização pelo fundo de comércio – art. 52, § 3º, da Lei n. 8.245/91 – está intrinsecamente ligado ao exercício da ação renovatória prevista no art. 51 do referido diploma.

Precedentes: [REsp 1216537/MT](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 11/09/2015; [AgRg no AREsp 563775/RS](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 19/12/2014; [REsp 1060300/PR](#) Rel. Ministra LAURITA VAZ, Rel. p/ Acórdão Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 20/09/2011; [AgRg nos EDcl no Ag 1045714/RS](#), Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 02/06/2009, DJe 22/06/2009; [REsp 141576/SP](#), Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 21/08/2003, DJ 22/09/2003; [AREsp 799965/MT](#) (decisão monocrática), Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 30/11/2015, DJe 04/12/2015; [AREsp 539145/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, julgado em 19/09/2014, DJe 23/09/2014; [AREsp 686448/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra LAURITA VAZ, julgado em 25/08/2014, DJe 04/09/2014. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 144)

17) A locação de imóvel urbano para a exploração de serviço de estacionamento não afasta a incidência do Lei n. 8.245/91.

Precedentes: [AgRg no REsp 1288067/RJ](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/02/2013, DJe 20/03/2013; [AgRg no REsp 1230012/SP](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/10/2012, DJe 15/10/2012; [REsp 1046717/RJ](#), Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 27/04/2009; [REsp 769170/RS](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 15/03/2007, DJ 23/04/2007; [REsp 1151119/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro JORGE MUSSI, julgado em 25/05/2015, DJe 28/05/2015; [REsp 1399041/SP](#)(decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 04/12/2014, DJe 10/12/2014. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 505)

## 18) Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. (Súmula 335/STJ)

Precedentes: [REsp 1411420/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, REPDJe 01/02/2016, DJe 12/11/2015; [AgRg no AREsp 101712/RS](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 06/11/2015; [AgRg no AREsp 624056/RJ](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015; [AgRg no AREsp 45970/PR](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 18/02/2015; [AgRg nos EDcl no AREsp 441188/MG](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 18/03/2014; [AgRg no REsp 756546/SP](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 02/04/2013, DJe 16/04/2013; [REsp 829110/MG](#), Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 26/04/2010; [AgRg no Ag 1023082/GO](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 29/05/2008, DJe 04/08/2008; [AgRg no Ag 961157/MG](#), Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 18/03/2008, DJe 07/04/2008. (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

## 19) Aplicam-se, por analogia, os direitos de indenização e retenção previstos no art. 35 da Lei de Locações às acessões edificadas no imóvel locado.

Precedentes: [REsp 1411420/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, REPDJe 01/02/2016, DJe 12/11/2015; [REsp 805522/RS](#), Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 07/12/2006, DJ 05/02/2007; [REsp 1269496/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 05/06/2015, DJe 17/06/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 307)

## 20) Nas ações de despejo, o direito de retenção por benfeitorias deve ser exercido no momento em que apresentada a contestação, admitindo-se ainda, que a matéria seja alegada por meio de reconvenção.

Precedentes: [REsp 1036003/SP](#), Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 26/05/2009, DJe 03/08/2009; [AgRg no REsp 685103/MT](#), Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 20/09/2005, DJ 10/10/2005; [REsp 651315/MT](#), Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2005, DJ 12/09/2005; [AREsp 23338/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 06/03/2012, DJe 19/03/2012.

21) O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado junto ao registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, caso dele tenha tido ciência inequívoca antes da aquisição.

Precedentes: [AgRg nos EDcl no REsp 1322238/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 26/06/2015; [AgRg no AREsp 592939/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 11/02/2015; [REsp 1269476/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 19/02/2013.

22) O prazo prescricional da pretensão de cobrança de aluguéis e acessórios do contrato de locação é de três anos - art. 206, § 3º, I, do CC/2002, sujeitando-se o termo inicial à entrada em vigor do referido Código, nos termos do art. 2.028.

Precedentes: [EDcl no AREsp 784521/MG](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 07/12/2015; [REsp 1511681/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 13/11/2015; [AgRg no REsp 1308355/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 24/06/2015; [REsp 948600/SP](#), Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 29/11/2007, DJ 17/12/2007; [AREsp 800024/MS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, julgado em 25/11/2015, DJe 01/12/2015.